



**Beste
Bert,**

Hier voel ik mij thuis!

Wormerveer

Stationsstraat 18

 **bert van vulpen**
makelaars+hypotheek

Welkom!

Namens de eigenaar heten wij je van harte welkom! Heel graag laten we je de woning in alle rust zien. Onze makelaar(s) beantwoorden alle vragen en vertellen over misschien wel jouw nieuwe thuis.

Wanneer je interesse hebt om het te kopen kun je dit direct laten weten. Of ons bereiken via mail, app en telefoon. De contactgegevens staan verderop in deze brochure. Heb je nu ook al een eigen huis? We komen graag langs voor een verkoopadviesgesprek en om te vertellen hoe ook jij de optimale prijs kunt krijgen.

Een hypotheek? Onze eigen AFM geaccrediteerde hypotheek adviseurs staan zes dagen en vier avonden per week voor je klaar! Als dit toch niet jouw nieuwe thuis is helpen we je graag met zoeken.

In deze markt worden veel huizen snel verkocht, zelfs nog voordat ze op Funda staan. Wij kennen alle huizen die te koop komen. Neem gerust contact op voor het maken van een afspraak voor een verhelderend gesprek over het kopen van een huis.

Veel plezier met kijken!

Hartelijke groet,
Beste makelaars.

Vraagprijs € 325.000 k.k.

Woonoppervlakte
71 m²

Inhoud
227 m³

Servicekosten
€156,50

Energie label
C

De hal en woonkamer

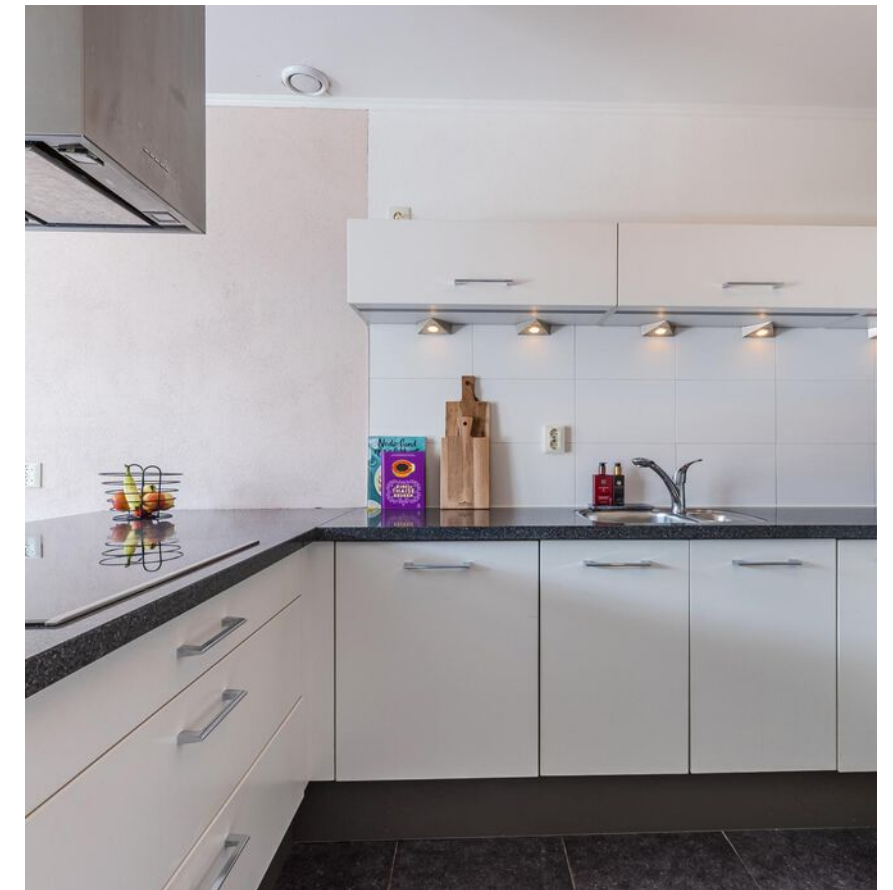
Heerlijk ontspannen in een strak afgewerkte woning!



De keuken



In deze moderne
keuken met frisse
witte fronten wordt
koken echt een
feestje! Voorzien van
diverse
inbouwapparatuur en
een gezellige eetbar,
is dit de perfecte plek
om heerlijke
maaltijden te
bereiden en tegelijk
bij te kletsen.



De slaapkamers

Twee fijne
slaapkamers, om te
dromen, te werken of
je kleding te showen!



Wormerveer, Stationsstraat 18

bertvanvulpen.nl

Het sanitair



De badkamer (met doorstromer uit 2021 – eindeloos warm douchen!) biedt een breed badmeubel met dubbele wastafel, spiegel en een inloopdouche met hand- én regendouche. Achter de roomdivider vind je de witgoedaansluiting. Het toilet is apart, zwevend en voorzien van een fonteintje.



Balkon en omgeving

Geniet van een heerlijk vrij uitzicht vanaf je balkon, recht op de Zaan!



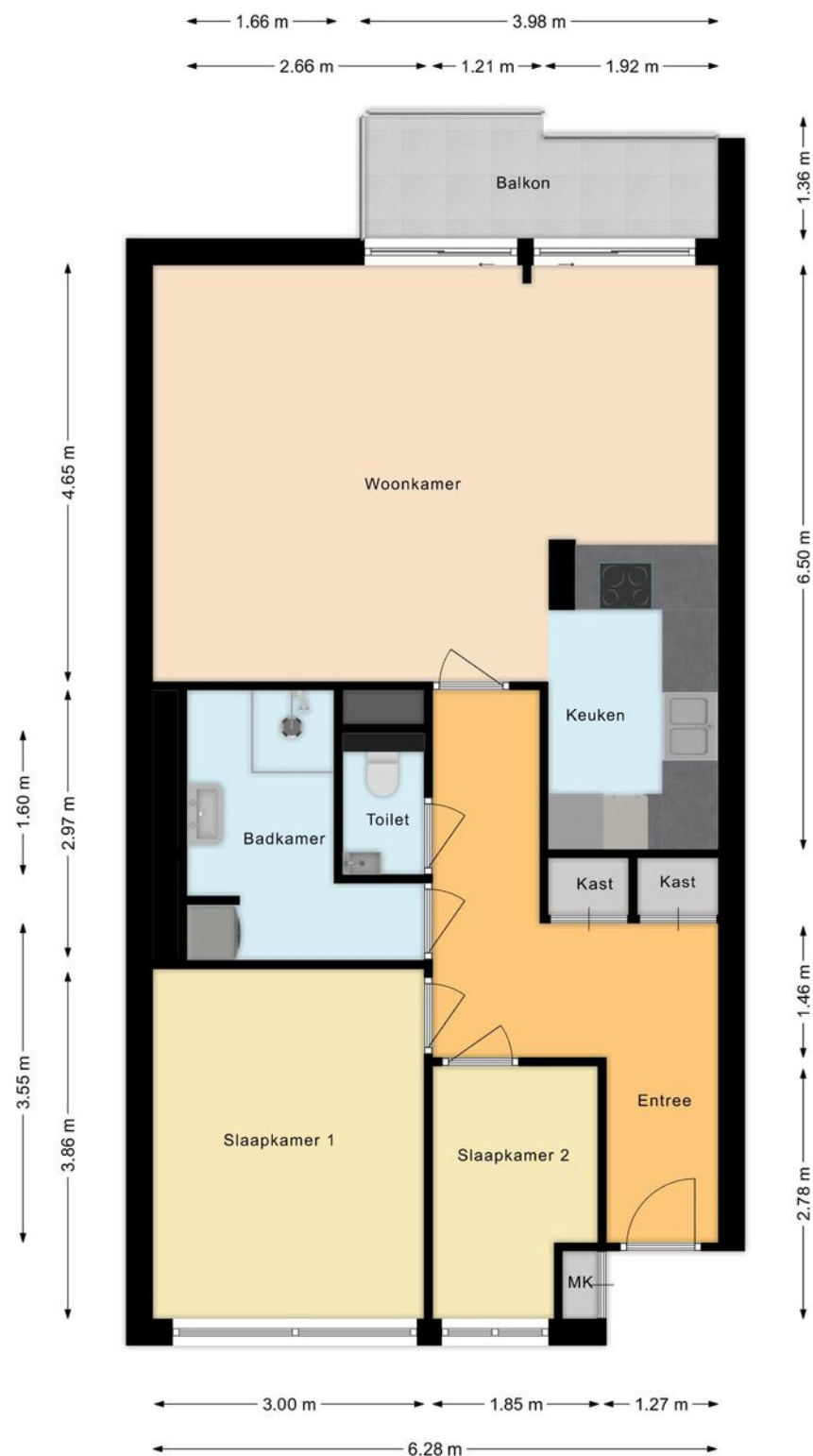
Wormerveer, Stationsstraat 18

bertvanvulpen.nl

 **bertvanvulpen**
makelaars+hypotheek

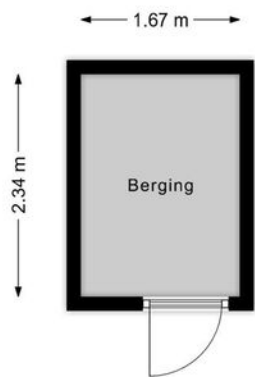
Plattegrond

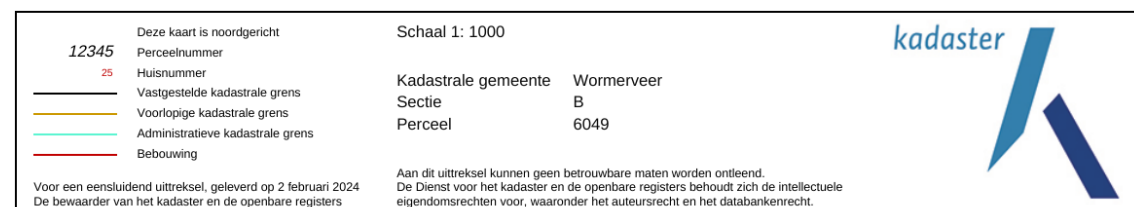
Appartement



Plattegrond

Berging





Blijft achter **Gaat mee** **Ter overname**

Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
Losse (hang)lampen	•		
Eettafel lampen			•
Slaapkamerlap		•	
Tv meubel	•		
Gangkasten met planken	•		
Gordijnrails	•		
Gordijnen	•		
Overgordijnen	•		
Jaloezieen	•		
(Losse) horren/rolhorren	•		
Laminaat	•		
Designradiator(en)	•		
Radiatorafwerking	•		
Spiegelwanden	•		
Schilderij ophangstelsysteem		•	
lange spiegel		•	
dressoir gang + ronde spiegel			•
Eettafel + stoelen			•
Barkrukken			•
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Afzuigkap	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		
Koel-vriescombinatie	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vaatwasser	•		
Koffiezetapparaat		•	
Blender		•	
Olijfolie set		•	
Kookboeken		•	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)	•		
Fontein	•		
Douche (cabine/scherf)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Toiletkast	•		
Badkamer Wasmahine		•	
Badkamer Wasdroger		•	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
Rookmelders	•		
Doorstromer warmwater	•		
Infrarood warmte panelen 4x (woonkamer 2x , slaapkamer 1 en slaapkamer 2)	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Bankje balkon + kussens	•		
Plantenbakken balkon	•		
Over te nemen contracten			

Belangrijke informatie

Ben je op zoek naar een uitstekend onderhouden 3-kamerappartement op een centrale locatie? Dit sfeervolle INSTAPKLARE appartement met overkapt balkon met vrij uitzicht komt dan zeker in aanmerking. De woning heeft een ruime, lichte living met fraaie open keuken en twee fijne slaapkamers. Je hebt hier werkelijk alles bij de hand en het openbaar vervoer, zowel trein als bus, is op loopafstand te vinden. Is je interesse gewekt? We nemen je mee:

- Woongenot: 71,1 m²
 - Ruimtelijke indeling
 - Lichte woonkamer met open keuken en eetbar
 - Moderne keuken met diverse inbouwapparatuur
 - Toegang tot overkapt balkon met loungeplek en vrij uitzicht
 - Twee fijne slaap-/werkkamers, waarvan een nu in gebruik als inloopkast
 - Eigentijds sanitair
 - Gunstige ligging ten opzichte van voorzieningen
 - Lift en trappenhuis
 - Volledig gasloos
 - (fietsen)berging
- Loop je met ons mee?

Begane grond:

Gesloten entree met bel en intercom. Goed onderhouden gemeenschappelijke hal met lift en trappenhuis.

Appartement:

Met de lift of de trap bereiken we de voordeur van de woning op de 1e verdieping. De meterkast bevindt zich

buiten de woning. Entree met bergkasten en garderobe. In de hal, direct aan je linkerhand, bevinden zich twee fijne slaapkamers. In de grootste slaapkamer is plaats voor een 2-persoonsbed. De tweede slaapkamer is nu in gebruik als inloopkast, maar kan ook als thuiswerkplek dienstdoen. Iets verderop bevinden zich de comfortabele badkamer met doorstromer (2021) – eindeloos warm douchen – en het separate, zwevende toilet met fonteintje. In de badkamer tref je een breed badmeubel aan met wastafel met twee kranen, een spiegel en een inloopdouche met hand- en regendouche. Achter een roomdivider kun je de aansluiting voor het witgoed vinden. Aan het einde van de gang is de open doorgang naar de lichte woonkamer met open keuken. De woonkamer heeft aan de voorzijde twee hoge raampartijen met schuifdeuren naar het overkapt balkon. Het overkapt balkon is groot genoeg om een loungeplek te realiseren. Je hebt hier een vrij uitzicht over de omgeving. Achterin de woonkamer is de U-vormige keuken gerealiseerd. De keuken heeft witte fronten en is voorzien van diverse inbouwapparatuur en een eetbar. Je kookt hier elektrisch. De woonkamer is groot genoeg om een fijne zithoek te realiseren en een grote eettafel te plaatsen. Op de vloer van de keuken, badkamer en het toilet liggen tegels, en in de woonkamer, hal en slaapkamers ligt laminaat. De muren en plafonds zijn strak afgewerkt.

Belangrijke informatie

Berging:

Op de begane grond heb je de beschikking over een (fietsen)berging met elektra.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid in de buurt van de woning.

Ken je de omgeving al?

Dit INSTAPKLARE appartement (1980) met vrij uitzicht is gelegen aan een drukke weg op een zeer centrale locatie in Wormerveer, vlakbij onder meer de Zaanbocht en slechts 1 minuut lopen vanaf het NS-station. Je vindt hier alle benodigde voorzieningen op loopafstand, zoals de supermarkt, vele winkels, cafés, restaurantjes en terrasjes aan de Zaanbocht en het Marktplaatsplein. Vlakbij huis vind je tevens diverse medische voorzieningen, kinderopvang en de basisschool. Voortgezet onderwijs is per fiets goed te bereiken. Een sportcomplex en natuurgebied Guisveld liggen praktisch aan de overkant van de straat, en ook het Wilhelminapark is vlakbij.

Bus- en treinstation bevinden zich op een minuut lopen. Wormerveer ligt dichtbij Amsterdam en met de auto zijn de A7/A8 met aansluitend de ring A10 vlot te bereiken. Ook de A9 richting Alkmaar en Haarlem is goed bereikbaar.

Kenmerken van de woning

- ✔ Uitstekend onderhouden, INSTAPKLARE 3-kamerappartement met overkapt balkon met vrij uitzicht
- ✔ Ruimtelijke en praktische indeling
- ✔ Energielabel: C
- ✔ Zeer gunstige ligging ten opzichte van voorzieningen
- ✔ Voldoende sport- en recreatiemogelijkheden in de directe omgeving
- ✔ Uitstekend openbaar vervoer
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ Servicekosten € 156.50,- per maand inclusief €40,- kosten water
- ✔ Volledig gasloos dankzij gloednieuwe hybride elektrische radiatoren (infrarood en elektrisch): programmeerbaar voor optimaal comfort en laag verbruik (geplaatst in 2024)
- ✔ Appartementencomplex is deels op erfpachtgrond gelegen en afgekocht tot 6 december 2028

Clausules koopakte

Notariskeuze

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:

Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht voor de aflossing en/of doorhaling van verkopers hypothe(ek)(en) die op het verkochte rust (en), meer dan € 250,- per hypotheek (bedrag is inclusief btw en inclusief kadastraal recht) bedragen en de kosten voor telefonische overboeking van meer dan € 25,- (bedrag is inclusief btw) bedragen dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper. Deze bovenmatige kosten zal de notaris bij de passering van de akte direct doorberekenen aan de koper. Als de koper een notaris kiest met een standplaats die meer dan 15 kilometer van het eventuele aangekochte perceel is verwijderd, dan behoudt verkoper zich het recht voor om eventuele volmachtskosten en/of legalisatiekosten in rekening te brengen bij de koper. Koper gaat hiermee uitdrukkelijk akkoord.

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks 1980. Koper is bekend met de dienovereenkomstige lagere eisen die aan de bouwkwaliteit van de onroerende zaak gesteld mogen worden. Koper aanvaardt alle in verband met die lagere bouwkwaliteit voorzienbare of te verwachten tekortkomingen van de onroerende zaak, in het bijzonder wat betreft fundering, gevels, leidingen, lozingen, daken en eventuele installaties, ook voor zover die een tijdelijke belemmering voor het normaal gebruik van de zaak zouden kunnen zijn. Koper aanvaardt alle risico's hiervan en vrijwaart verkoper en diens makelaar van aanspraken in deze nu en in de toekomst. De koper heeft de onroerende zaak wel/niet bouwkundig laten keuren en verklaart dat de onroerende zaak de eigenschappen bezit die de koper op grond van de gesloten overeenkomst mag verwachten.

Bekendheidsclausule

Koper is ermee bekend dat het appartementencomplex deels op erfpachtgrond is gelegen, waarbij de erfpacht is afgekocht tot en met 6 december 2028.

Controle akte van levering en nota van afrekening

Bij deze verlenen verkoper en koper de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorzetten van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan de verkoopmakelaar en de aankoopmakelaar. De aankoop- en verkoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen verkoper en koper overeengekomen zijn in de koopovereenkomst.

Toelichtingclausule NEN meting

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatie-verschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Huisvestingsverordening gemeente Zaanstad

Koper verklaart erop te zijn gewezen en ermee bekend te zijn dat in de huidige Huisvestingsverordening van de gemeente Zaanstad is opgenomen dat voor koopwoningen met een WOZ-waarde tot en met vierhonderdvijfduizend euro (€ 405.000,00) een zogenaamde opkoopbescherming geldt, waaruit voortvloeit dat deze woningen na aankoop vier jaar lang niet verhuurd mogen worden zonder vergunning van de gemeente Zaanstad.

Uitwisseling stukken t.b.v. taxatie

De verkoopmakelaar heeft het recht om de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals de onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten aan de taxateur die in opdracht van koper, ter uitvoering van het gestelde in artikel 18 van deze koopovereenkomst, de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen als de NVM, het NRVt, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

Aanvulling op artikel 18.3 ontbindende voorwaarde financiering

In aanvulling hierop komen partijen overeen dat koper de/het volgende stuk(ken) dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd': In het kader van een mededeling, dat de ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud wordt onder "goed gedocumenteerd" in ieder geval verstaan, dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken (met vermelding van het aangevraagde hypotheekbedrag) dat koper bij ten minste één in Nederland erkende geldverstrekkende instelling een offerte heeft aangevraagd of heeft laten aanvragen en dat die aanvraag niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding.

Graag stellen wij ons aan je voor

Bert van Vulpen is al dertig jaar een van de toonaangevende makelaars in de regio. Kernwoorden voor ons succes zijn: expertise, continue innovatie, grote kennis van een perfecte presentatie, onze marketing en onze marketing instelling en onze transparante, persoonlijke werkwijze.

De nauwe samenwerking tussen onze kantoren in Amsterdam, Amstelveen, Zaandam en Krommenie biedt het grote voordeel van een breed netwerk. We kunnen de kopers bereiken tussen de verschillende plaatsen waar we actief zijn. We kunnen je daarom ook helpen bij het zoeken naar een woning buiten jouw huidige woonplaats. Daarnaast zijn wij specialisten op het gebied van hypotheek. Onze gecertificeerde en geaccrediteerde AFM-adviseurs kunnen je alles vertellen over al jouw opties.

Ze kunnen verhuizen mogelijk maken, zelfs als je een resterende schuld hebt. Onze kantoren zijn zes dagen per week geopend. Advies over verkoop, aankopen, hypotheek en bezichtigingen is ook mogelijk op zaterdag en 's avonds.

Vooruitstrevend en persoonlijk betrokken.
Voor huis en werkplek, hypotheek en
verzekering. **Beste makelaars.**



Wormerveer, Stationsstraat 18

Hypotheek en verzekeringen

Bert van Vulpen makelaars + hypotheek neemt je graag alles uit handen. Er komt nogal wat kijken bij het doen van een bod en het uiteindelijk definitief kopen van een huis. Onze gespecialiseerde aankoopmakelaars maken net dat verschil tussen kijken en kopen. Vaak geholpen door onze financiële specialisten.

Zij kennen de weg in hypotheekland als geen ander. Als toonaangevend makelaarskantoor doen we zoveel hypotheek adviezen, dat we ook de beste rente kunnen bieden. We kunnen hypotheek adviseren voor alle grote namen, maar ook voor kleinere vaak interessante geldgevers.

We doen dat altijd weer op een plezierige, persoonlijke wijze. We nemen de tijd voor je wanneer jij dat wilt, luisteren goed naar wat jouw wensen zijn en geven dan een helder, logisch advies. In begrijpelijke taal. Zullen we gewoon kennismaken?



**Beste
Bert,**

Wat is de waarde van mijn huis?

Bel 075 – 647 20 50 voor een
GRATIS waardebepaling!



**Beste
Bert,**

Kan ik voor verzekeringen ook bij jullie terecht?



Kopen

Je droomhuis kopen is in de drukke woningmarkt best lastig. Wij denken met je mee, geven je eerlijk advies en staan je daadkrachtig bij. Natuurlijk hoor jij het als eerste als er een interessant huis in de verkoop komt. Niet meer eindeloos zelf zoeken, maar snel vinden en kopen.



Verkopen

Jouw huis snel én voor een goede prijs verkopen, dat kunnen wij als geen ander dankzij onze persoonlijke aanpak, ruime ervaring en grote netwerk. Samen bedenken we een verkoopstrategie die goed bij jou past. Daarna ontzorgen wij je volledig.



Taxatie

Een taxatie geeft je snel zekerheid over de waarde van jouw (toekomstige) huis. Een hypotheek afsluiten kan niet zonder NWWI taxatierapport. Wat jouw reden ook is, wij helpen je snel met een deskundige taxatie tegen de aantrekkelijkste prijs in de regio.



Verkoopadviesgesprek

Ben je benieuwd wat jouw huis waard is op de markt? Omdat je misschien wilt gaan verhuizen? Je kunt bij ons terecht voor een verkoopadviesgesprek van jouw huis. Één van onze makelaars komt daarvoor graag bij jou langs.



Hypotheken

Wil je weten wat jouw financiële ruimte is voor een nieuw huis? Wil je een nieuwe hypotheek of je oude hypotheek oversluiten? Onze onafhankelijke hypotheekadviseurs brengen samen met jou je mogelijkheden in kaart. En doen vervolgens al het regelwerk voor je.



Verzekeringen

Je wilt graag onbezorgd leven. We snappen dat je daarom je nieuwe huis én haar inwoners wilt beschermen. Onze onafhankelijke adviseurs helpen je graag met het kiezen van de juiste verzekeringen. Zodat je niet oververzekerd of onderverzekerd bent, maar precies verzekerd zoals jij wilt.



**Beste
Bert,**

**Ik heb mijn
droomhuis gezien
hoe maak ik zo
snel mogelijk
een afspraak?**

Contact gegevens

Amsterdam

Keizersgracht 62-64
1015 CS Amsterdam
020 - 70 58 998
amsterdam@bertvanvulpen.nl

Amstelveen

Pieter Lastmanweg 2
1181 XG Amstelveen
020 - 54 51 051
amstelveen@bertvanvulpen.nl

Krommenie

Provincialeweg 21
1561 KL Krommenie
075 - 64 72 050
krommenie@bertvanvulpen.nl

Zaandam

Provincialeweg 174-176
Postbus 1234, 1500 AE Zaandam
075 - 61 79 922
zaandam@bertvanvulpen.nl

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Vooruitstrevend en persoonlijk betrokken.
Voor huis en werkplek, hypotheek en
verzekering. **Beste makelaars.**

bertvanvulpen.nl